

## 林○○解釋憲法聲請書

受文者：司法院

主旨：為最高行政法院九十年度判字第一一八九號判決所適用之「耕地三七五減租條例」第十九條、第二十條、第十七條第一項第一款及第六條等違反憲法第十五條、第二十二條及第二十三條之規定，侵害聲請人受憲法保障之財產權、人民之自由及權利，茲依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定，聲請解釋，請宣告上揭「耕地三七五減租條例」條款抵觸憲法而無效應即時不予援用，並諭知本解釋有拘束最高行政法院上揭確定判決之效力。

說明：

### 壹、聲請解釋之目的

按最高行政法院九十年度判字第一一八九號判決適用耕地三七五減租條例第十九條、第二十條、第十七條第一項第一款及第六條等，長期持續剝奪耕地出租人收回租賃耕地自由管理收益其財產之權，茲因土地法第三十條已於八十九年一月二十六日總統以華總一義字第八九○○○一七四三〇號令刪除，「農業發展條例」之修正亦同日公布實施，則隨農地開放自由買賣，農地承受人及繼承人都不再限制為能自耕者，為何出租人收回自己之出租耕地仍須受自耕能力之限制？政府農地政策已由「農地農有」改為「農地農用」，耕地租賃關係已採「自由契約」，農業發展條例於民國八十九年元月四日修正施行後所訂立之耕地租賃契約已不適用耕地三七五減租條例，而在此之前之耕地租賃契約仍有耕地三七五減租條例之適用，形成同樣是耕地租賃卻因成立之先後而有「強制租賃」與「自由租賃」之別，顯然不公平，因之，本

案最高行政法院之判決發生有牴觸憲法第十五條、第二十二條、第二十三條之疑義，茲依中華民國憲法第七十八條，聲請 鈞院解釋憲法，並賜准解釋如后；

- 一、耕地三七五減租條例第十九條、第二十條、第十七條第一項第一款及第六條等之規定牴觸憲法，應即不援用。
- 二、本解釋有拘束最高行政法院九十年度判字第一一八九號判決之效力。

## 貳、疑義之性質與經過及涉及之憲法條文

- 一、聲請人持有耕地於民國三十八年聲請人之先父被迫簽訂定型化之「私有耕地租約」以來，每六年鄉公所即強制續訂租約，嗣因農地重劃出租人名義歸為聲請人，於民國七十九年底租期屆滿擬收回出租耕地，奈因「耕地三七五減租條例」（以下簡稱減租條例）嚴苛限制，致一再訴願均遭駁回，復提行政訴訟亦被駁回。按我國為民主憲政國家，「減租條例」嚴苛限制出租人收回自己耕地，苛政猛於虎，已違「私法自治」與「契約自由」原則。本已違憲之「減租條例」以強制租約沿用半世紀，禍延三代，豈能違憲之惡法再延用下去？更甚者，原承租人死亡，一代接一代概括承受承租權，徒增紛爭與社會亂象。有鑒於此，民國八十九年元月二十六日總統公布刪除土地法第三十條，並實施修正之「農業發展條例」（以下簡稱農發條例），已對農地政策由「農地農有」改為「農地農用」、「農地自由買賣」、「凍結減租條例」、「耕地租賃採契約自由」（見於現行之農發條例第二十、二十一、二十二條），這些法律之修改，突顯出行政法院確定判決適用之「減租條例」有違法侵害人民受憲法保障之財產權、人民之自由及基本權利之疑。

- 二、按憲法第十五條明定：「人民之生存權、工作權及財產權應予保障。」欲限制人民之自由權利，不論是列舉權或非列舉權，均需於符合憲法第二十三條之條件下才得以法律為之。又參照司法院釋字第四〇〇號、第四四〇號等解釋，對有違反憲法保障人民財產權及基本權利意旨者，諸如減租條例第十九條、第二十條、第十七條第一項第一款及第六條等規定，應宣告限期失效或不再援用。
- 三、綜上所述，本案最高行政法院之確定判決所適用之法規，即有違憲之疑義。

### 參、聲請解釋憲法之理由

- 一、在「減租條例」中，出租人受於該租賃債權之終止條件，雖出租人有機會收回其耕地，然因限制出租人收回耕地之條件太嚴苛，甚或是不可能，出租人之自由使用、管理其私有耕地之權利形同被剝奪，是屬甚明。更何況，出租人對出租耕地於民國三十八年所訂之定型化契約非本於契約自由原則訂定，則「減租條例」有悖人民自由行使其基本權利，亦不合憲法第二十三條所定之限制條件，顯然違憲。
- 二、「減租條例」長期對出租人課予使用、收益上之限制，就社會需要之限制目的與限制時間言，對土地之使用、收益造成財產權之持續限制。再者，以出租人所有收益足以維持一家生活者，不得收回其出租耕地，無異將財產權降為一種「維持日常所需」之保障，就財產價值保障與保障人格權而言，有違財產權保障之意旨。因之，「減租條例」抵觸憲法第十五條之規定，無庸置疑。
- 三、「減租條例」第二十條，所謂續訂租約者，甚契約內容應由契約當事人議定，不容由公權力訂定。按耕地之租賃

純屬私權關係，租約之繼續與否均係私法上法律關係，不許公權力干預，但半世紀來政府以公權力強制租賃，實與「私法自治」及「契約自由」原則相悖。出租人自由使用管理其私有耕地長期遭受過度限制，實與剝奪人民財產權無異，亦與憲法保障人民財產權之精神不符。

四、按憲法第十五條明定人民之生存權、工作權及財產權應予保障。其闡明，憲法是人民生計之最大保障書，不允許非經法律規定或違背憲法規定之法律、行政命令恣意限制人民之權利或侵害人民受憲法保障之權利。聲請人收回出租耕地自耕，自屬憲法第十五條規定之權利。民國四十年實施之「減租條例」第十九條，限制出租人於租期屆滿後收回其私有地之規定，無異剝奪出租人之自由及權利，有違憲法第十五條之規定。財產權保障最根深之目的即在確保其對物之自由使用與收益，就財產主觀面向自由之觀點而言，「減租條例」對出租人長期之限制至達其使用收益上之不自由，有違憲法保障財產權之意旨，應不再援用。

五、權衡「減租條例」制定之時，以傳統農業社會為主，田間工作全靠勞力，經濟活動尚未發展，農業外之就業機會極少，政府以「減租條例」限制出租人之土地收益權與使用權固有其時代背景，但在今日，台灣已轉型為工商業社會，無論在農業人口或農業產值方面都遠不及工商業的就業人口與產值。更何況，目前的農業政策已由「農地農有」轉變為「農地農用」和「自由租佃」關係，立法院亦於八十九年一月四日通過修正「農業發展條例」，經總統於八十九年一月二十六日公布實施。由於農發條例之實施，耕地租賃契約已明文改採「自由租賃」

方式，故從台灣當前農業發展政策之角度與加入 WTO 後之農業趨勢而看，限制出租人收回耕地之規定，實為不妥。「減租條例」長期以來踐踏出租人之權益，剝奪出租人自由使用其出租地之權利，形成出、承租人兩造之法律地位不平等，更顯示「減租條例」是不平等條約，過度保護耕地承租人，嚴重違憲，五十多年來出租人受害匪淺，應即日起不再援用。

六、比例原則是依循憲法第二十三條所謂「必要性」之精義演繹而生。通說認為比例原則具有憲法位階之法律原則，有拘束立法、行政、司法之效力。法律、行政行為及法律裁判均不得違反比例原則，亦即違反比例原則即屬違憲。比例原則亦係禁止過當原則，即干涉與介入之手段必須適於達成所欲成之目的，同時其手段應為必要，且手段不得與所追求之目的不成比例。國民政府遷台初期強制地主降低地租，並嚴格限制地主收回出租耕地而公布「減租條例」，已歷半世紀，本質上實與「私法自治」暨「契約自由」大原則相悖。耕地所有權人自由使用管理其田地之權利受長期過度的限制，顯與憲法保障人民財產權之精神完全不符。尤其在八十九年一月二十六日刪除土地法第三十條並公布修正之農發條例以後，新訂立之農地租賃契約已採自由租賃方式，更突顯出同樣是耕地租賃卻因成立之先後不同，須適用完全相反之兩套法律，形同一國兩制之亂象。長期限限制出租人收回出租地，其手段太過苛酷、過當，與目的不成比例，剝奪出租人私有地之收益權及使用權，侵害出租人之生存權、工作權及財產權，嚴重影響出租人之生計，因之，「減租條例」顯有違反憲法上比例原則，應即予不援用。

七、司法院釋字第四〇〇號解釋明載：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。」政府限制人民之財產權，仍不可侵害到財產權之核心；即「財產之私有性」與「財產之私用性」，亦即所有人原則上有支配處分權，有自由使用財產權的權限，然國家對人民財產權之限制亦不可使人民財產權之保障降低至「只有維持一家生活之程度」，更有甚者限制「使用自己土地須自任耕作」及「如承租人願繼續承租者，應續訂租約」等，減租條例第十九條及第二十條對出租人長期過度之限制至達其使用、收益之不自由，形同「部分剝奪」出租人之財產權，顯然踐踏出租人之權益，抵觸憲法第十五條、第二十二條及第二十三條之規定，依憲法第一百七十一條第一項應認無效。

#### 肆、聲請人對本案所持之立場與見解

一、土地所有人對自己所有土地依民法第七百六十五條有所有權、使用權、收益權及處分之權，應不分土地類別。國民政府遷台初期，於民國三十八年惟恐其政權被赤化而以威權統治，高壓手段在台實施不平等之「減租條例」，強制地主照政府訂定之低租額收租並嚴苛限制出租人收回出租耕地，至今已半世紀。該違憲之政策，於當時非常時期固有其迫切性，但本質上，耕地所有權人自由使用管理其私有地之權利長期被剝奪，與憲法保障人民財產權之精神背道而馳。時至八十九年一月二十六日總統公布刪除土地法第三十條並修正農發條例，政府之農地政策改變為「農地農用」、「農地開放自由買賣」，人人都

可承受農地從農。由此法律之修正，可肯定「減租條例」已不合時宜，購農地不再限制要有耕作能力，收回自己土地耕作反要嚴苛限制，天下沒有這個道理的。

- 二、人民之自由及權利不應受行政機關公法上之干預，無論以實質或形式審查人民之權利自屬違憲，因人民從農之權利並無妨害社會秩序、公共利益，亦無妨害他人自由，更不生緊急危難之情事。「減租條例」長期以來過度限制耕地所有權人之自由及權利，則與憲法第二十二條及第二十三條之規定相違。
- 三、就「減租條例」第十九條、第二十條、第十七條第一項第一款及第六條規定，限制出租人私權之行使而言，其目的在半世紀前因社會經濟以傳統農業為主，對出租人之限制固有其考量，仍有違憲法之意旨。今隨時空之轉變，國家經濟結構改變，已由傳統產業進化至現今農耕機械化、高度科技化、資訊化，重管理之時代，基於出租人與承租人法律地位與社會地位相同而言，「減租條例」對出租人基本權利之苛酷限制，太不公平。此外對出租人實現個人自由，發展人格及維護尊嚴遭受長期限制，甚至剝奪出租人之基本權利至達其使用自己持有耕地之不自由，目的顯然過當，違背比例原則，踐踏出租人之權益，莫此為甚。
- 四、最高行政法院判決本案時，土地法第三十條已刪除。農業發展條例已修正為「農地農用」、「農地開放自由買賣」、「農地租賃契約採自由租賃」，新規則已發布施行，依法律適用原則「從新從優」，最高行政法院應撤銷原行政機關之決定，而適用新規則為適法判決，方符法制。豈料最高行政法院仍執舊規則判決，實有違憲之疑，不法侵

害聲請人憲法所保障之權利，聲請人有聲請解釋之利益，爰依法聲請鈞院解釋。

**伍、關係文件名稱及件數：附件**

一、最高行政法院九十年度判字第一一八九號判決書影本一份。

聲請人：林 ○ ○

中 華 民 國 九 十 年 十 一 月 二 十 一 日

(附件一)

最高行政法院判決

九十年度判字第一一八九號

原 告 林 ○ ○ 住(略)

訴訟代理人 林 顯

被 告 嘉義縣政府

代 表 人 李 雅 景

上當事人間因耕地三七五租約事件，原告不服內政部中華民國八十八年十二月十七日台(八八)內訴字第八八〇七七七九號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：

**主 文**

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

**事 實**

緣原告所有嘉義縣 鄉 段 段 地號土地，原出租予何吳○蓮，因續訂租約，提起行政救濟。嗣何吳○蓮於民國八十三年十一月二十六日亡故，由其子何○雄繼承於八十四年五月二十日申請耕地租約變更登記，再因租約期滿，並於八十六年一月二十日以現耕繼承人身分申請續訂租約。案經新港鄉公所查核相關資料後，陳報被告以八十八年一月十四日府地權字第一一三〇號函核准承租人何○雄



單獨申請耕地租約承租人死亡名義變更暨續訂租約之登記。原告不服，提起一再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨及補充理由略謂：

一、按出租人與承租人間於耕地租約期滿時，因收回自耕或續訂租約發生爭執，非行政官署本於行政裁量權所能解決，故縣政府之核定並無拘束承租人之效力，有最高法院四十八年台上字第七〇七號判例可稽，被告核定原承租人何吳○蓮自八十年一月一日至八十五年十二月三十一日續租，惟原承租人於中途死亡，依行政法院八十六年度判字第二四七四號判決要旨明載：「耕地三七五租約為債權契約之一種，得為繼承之標的。本件耕地租約期滿後，原承租人何吳○蓮既已申請續訂租約，雖其嗣於八十一年（應為八十三年之誤植）十一月二十六日死亡，其原耕地三七五租約債權及續訂租約請求權，為其同一戶內之直系血親卑親屬何○芳，即得繼承之。」由此可知，本案原耕地三七五租約債權非同一般繼承，行政法院又明定「何○芳得繼承之」，訴外人何○雄自無請求權可言，亦有行政法院八十一年判字第一三三八號判例可按。被告核准原承租人自八十年一月一日至八十五年十二月三十一日續租系爭地，係以原承租人與其同一戶內直系血親何○芳之收入不敷支出，遂認原告有耕地三七五減租條例第十九條第一項第三款之情形為論據，既無訴外人之份，遑論租約之變更暨續訂租約之訂立，訴外人自無權對系爭地申請單獨變更租約暨續訂租約登記之餘地，訴外人既非被告於系爭地七十九年底租期屆滿時核定續訂租約之合法對象，自無事後憑以變更租約暨續租之權利，事理至明，被告准訴外人之再度申請，顯然違法不當，訴願、再訴願機關未察，遞予維持亦不合法。

- 二、依耕地三七五減租條例第十六條第一項及同條例第十九條第一項第三款之立法本旨，縱令耕地租約債權得予繼承，其性質究與一般財產有別，承租耕地之繼承僅限於租期屆滿時同一戶內共同生活者或與被繼承人同一共同生活戶之時間滿六個月以上，且有耕作能力之人，此觀行政院台五十三內字第四五六五號令示規定自明，亦有內政部八十五年五月十七日台八五內地字第八五七九五四八號函可稽，況系爭地於七十九年底租期屆滿時與原承租人同一生活戶內者為何○芳，而非訴外人，復經行政法院判決書內指明，既如前述，則其他已分戶獨立生活之子女自無任何請求權可言。因之，尚難認為訴外人有租賃權或請求續租之權利，茲依行政訴訟法第四條規定，行政法院之判決就其事件有拘束各關係機關之效力，被告准許訴外人為租約之變更暨續租登記，有違上揭行政法院判決意旨。
- 三、查耕地三七五減租條例第六條第一項及臺灣省耕地租約登記辦法第二條第二、三項所指租約之訂立、變更、終止或換訂應由出租人會同承租人申請登記。而出租人或承租人不會同訂立書面契約，鄉、鎮公所應訂期限通知他方提出書面意見。逾期未提，則他方當事人可依上開條例第二十六條規定，申請調解、調處，如成立或經法院判決確定命對方訂立契約，此際對方當事人如不肯或不能會同申請為租約之訂立或變更登記，始得依上開辦法第二條第二項由一方單獨申請登記，有行政法院五十四年判字第二四二號判例可按。經查訴外人何○雄於八十四年五月二十四日單獨申請新後字第五十七號耕地租約變更登記案，未依行為時之臺灣省耕地租約登記辦法第五條第二款規定檢具自耕能力證明書，自不合法。復依該辦法第十條第一項規定，其處理程序業已終結，訴外人循調解、調處不成立，移司法機關審理中，被告明知其事，卻受理訴外人之申請在先，又核准訴外人之再度單獨申請耕地租約

變更登記暨續訂租約，有悖「臺灣省耕地租約登記辦法」第二條第二、三項及同辦法第十條第一項之規定，自有違失，違誤不當，嚴重損害原告之權益。

四、三十八年所訂新後字第五十七號租約並非萬年契約，依民法規定，契約最長期限為二十年，並無擴及子孫之道理。本案新後字第五十七號租約，原承租人死亡後，行政院已確定判決，不認定訴外人為原租約債權與續租請求權之人，焉有申請八十六年一月一日起至九十一年十二月三十一日續租系爭地之權利？本案原租約於七十九年底租期屆滿，經原告已函通知原承租人期滿後不續租，縱經被告核定原承租人續約六年，訴外人並非該核定對象亦無自耕能力，依法無資格承租，又未在八十六年一月一日至八十六年二月十四日之申請續約公告期間前辦妥租約變更登記，且被告或鄉公所均未依臺灣省耕地租約變更登記辦法第二條第二項規定通知原告於接到通知之日起二十日內提出書面意見，被告逕予准許訴外人再度單獨變更耕地租約暨續訂租約登記之申請，顯然違法不當。

五、訴外人越級向被告再度單獨申請耕地租約變更暨續訂租約登記，被告竟予准許，有嚴重違反「臺灣省耕地租約登記辦法」第二條第二項之規定，卻以：「經審核符合臺灣省耕地租約登記辦法有關規定，准予變更暨續訂租約登記。」而未列究竟符合該辦法第幾條第幾項之規定，含糊其詞以該辦法有關規定，無法列出相關理由與法令依據，則其處分不符法定程序與法定方式，依行政程序法第一百一十條第七款之規定，其處分為無效。

六、查新後字第五十七號租約，租期於七十九年十二月底屆滿，依民法第四百五十條第一項規定，其租賃關係於租期屆滿時消滅。期滿後，土地出租人與承租人間關於租約之訂立、變更等均係私法上法律關係，其權利義務應由雙方當事人主張之。又依契約自由

原則，由不得行政干預。被告罔顧原告之主權與權益，蔑視法律規定，在司法機關未確定判決之前，逕准訴外人再度申請單獨變更承租人名義暨續訂租約之登記，顯然於法不合。

七、訴外人為大卡車職業司機，專任農耕以外之職業，不具耕作能力。自五十九年六月十六日起加入嘉義縣汽車駕駛員職業工會及勞工保險至八十六年十月二十九日未曾間斷，於八十六年十月三十日滿五十五歲退休而退會。因此，訴外人係一位勞工而非農民，又訴外人既因滿五十五歲退會而領取新臺幣伍拾壹萬肆佰元正之老年退休金，依臺灣省在營軍人家屬生活扶助實施辦法第四條第一項第一款規定，推定為無工作能力，準此，訴外人為公認之無工作能力者，自無自任耕作系爭地之能力，當然無承租系爭耕地之資格。

八、按耕地租佃發生爭議，經調解、調處不成立，移送司法機關審理。本案尚在高分院審理中，在未經民事裁判確定前，依民事訴訟法第二百五十五條規定之法理，訴外人不得就同一事件更行申請耕地租約之變更等登記，行政院八十一年判字第二〇八一號著有判例。被告明知本案尚繫訟中，訴外人亦無法提出司法機關確定判決證明，被告竟處分核准訴外人之再度申請租約變更及續租之登記，其處分即屬違法不當。訴願、再訴願決定機關片面僅憑未確定之臺灣嘉義地方法院簡易庭判決理由為論據，而予駁回原告之一再訴願，其理牽強，不盡合理。且被告對本案已以八十四年七月六日八四府地權字第〇七一七七三號函明示所屬新港鄉公所載道：「本案既經貴所依上開（即三七五減租條例第二十六條）規定受理調解，其變更登記自應俟調解成立確定或司法判決確定後再行依該調解（或司法判決）結果辦理登記」，本案認事用法均有不當。

九、縱令原租約不因七十九年底租期屆滿而消滅，訴外人之使用系爭耕地乃由何○芳轉租而來，無異是轉租行為，依耕地三七五減租條例第十六條第二項規定，原定租約無效。退萬步言，既使訴外人繼承原承租人何吳○蓮之承租權，亦因積欠租額達兩年以上總額，經原告定相當期限催告，未為支付，原告已終止租約，此有臺南高分院上訴理由補充狀（七）可稽。從而，原告與訴外人之間並無任何租賃關係可言。訴外人腳踏兩條船，利用租佃爭議尚在司法機關審理期間，另循行政途徑以圖有利伊之裁判，藉以影響司法機關之判決，被告未察讓其矇混得逞，率而准其租約變更登記與續訂租約，其處分顯然違誤不當。綜上所述，請求判決撤銷原處分及一再訴願決定並確認原處分無效等語。

被告答辯意旨略謂：

一、關於原告原不服被告所核准何吳○蓮續訂租約案租期至八十五年十二月三十一日止乙案，業經貴院八十六年十月十五日八十六年度判字第二四七號判決「原告之訴駁回」，先予敘明。查本案原承租人何吳○蓮於八十三年十一月二十六日死亡，其繼承人何○雄依耕地租約登記辦法之規定檢具相關證明文件於八十四年五月二十日向新港鄉公所單獨申請耕地租約變更登記，經該所通知出租人即原告，惟其不服提出書面異議，該所依臺灣省耕地租約登記辦法第二條第三項規定：「前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理」，本案乃依法調解、調處，並經臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭八十七年六月二十二日八十五年度訴字第一九八號民事判決，判命「被告（林○森）應協同原告（何○雄）就坐落嘉義縣 鄉 段 段 號田面積零點伍零捌捌公頃土地所有權全部，由原承租人何吳○蓮所訂立新後字第五十七號三七五租約變更為原告名義繼續承租，辦理變更登記」。案外人何○雄於八十七年七月六日檢具

民事判決影印本陳請新港鄉公所予以辦理租約變更登記。該所八十七年七月二十二日新鄉民字第八七〇〇〇六六五〇號函請何○雄檢具法院判決確定之證明憑辦，何君不服，就此提起訴願，案經被告八十七年十二月四日八七府秘訴字第一四九九三六號訴願決定書決定原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分。新港鄉公所重新查明，並依臺灣省政府七十五年十一月十日七五府地六字第一五七四九一號函所示：「查耕地承租權為遺產之一部分，依民法第一千一百四十八條規定，繼承人自繼承開始時，即承受被繼承人財產上之一切權利義務，本案耕地原承租人死亡，其繼承人繼承承租已成事實，出、承租人雙方自應依照耕地三七五減租條例第六條第一項規定會同辦理租約變更登記，申請人——既確為現耕繼承人則其因繼承而申請租約變更登記乃係基於既有之租佃關係，僅就該租約上之承租人辦理變更登記。茲出租人（原告）所提書面意見為『訂立租約人……已死亡，依租約權已喪失權利，致本筆土地所有權人決意收回自耕，不再續租他人』，顯係對於承租權性質有所誤解，其異議難謂為有理由，自不發生耕地租佃爭議，是以本案現耕繼承人既已出具切結書保證書等申辦租約承租人名義變更登記，自應依有關規定予以審核辦理。」又承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者，應由現耕繼承人檢具現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件，承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本各一份，為臺灣省耕地租約登記辦法第五條第一項第二款所明定。因此案外人何○雄依法檢具相關文件並附有村長之耕作證明及田邊證明書，非現耕繼承人繼承權拋棄書及拋棄繼承臺灣嘉義地方法院民事庭准予備查文件向新港鄉公所申請租約變更登記，經核符合上開規定，依法應予以辦理租約變更登記，並無違誤。

二、原告與何吳○蓮之租約期至八十五年十二月三十一日止期滿，案外人何○雄於八十六年一月二十日以現耕繼承人身分申請續訂租約，原告並未於申請期限內依耕地三七五減租條例第十九條之規定申請收回耕地，依同條例第二十條規定，耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，故本案本府依法核准續訂租約，並無不合。原告如欲收回耕地，應依耕地三七五減租條例規定辦理，然本件租約租期至八十五年十二月三十一日期滿，原告並未於規定公告期限內(八十六年一月一日至八十六年二月十四日止)，依法申請收回耕地，依減租條例第二十條規定准由案外人何○雄續訂租約，並無違法。綜上所述，請求判決駁回原告之訴等語。

#### 理 由

按「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約」，耕地三七五減租條例第二十條定有明文。「耕地租約有左列情事之一者，應申請租約變更登記……。三、原承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。……」，「耕地租約有第一項各款情事之一，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記者，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由該管鄉（鎮、市、區）公所逕行登記。」此為行為時臺灣省耕地租約登記辦法第四條第一項第三款、第三項所明定。本件原告所有系爭農地原出租予何吳○蓮，訂有新後字第五十七號三七五租約，七十九年十二月底租期屆滿後，經被告核准續訂租約至八十五年十二月三十一日。原告不服，提起訴願、再訴願及行政訴訟，經本院以八十六年十月十五日八十六年度判字第二四七四號判決駁回在案。行政救濟期間，何吳○蓮於八十三年十一月二十六日死亡，其繼承人何○雄依耕地租約登記辦法之規定檢具相關證明文件於八十四年五月二十日以承租人死亡，向新港鄉公所單獨

申請耕地租約變更登記。該所通知原告，原告不服提出書面異議，該所乃通知進行調解、調處不成立，再移送臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭八十七年六月二十日八十五年度訴字第一九八號民事判決略以：「由原承租人何吳○蓮所訂立新後字第五十七號三七五租約變更為原告（何○雄）名義繼續承租，辦理變更登記」。何○雄檢附該判決陳請新港鄉公所准予變更登記，該所以並非確定判決予以否准，經被告訴願決定將原處分撤銷。另何○雄於八十六年一月二十日復以現耕繼承人身分申請續訂租約，原告並未於申請期限內依耕地三七五減租條例第十九條之規定申請收回耕地。新港鄉公所乃報請核備，被告一併核准變更暨續訂租約登記。原告不服循序起訴主張：原承租人於中途死亡，依本院八十六年度判字第二四七四號判決要旨明載：「耕地三七五租約為債權契約之一種，得為繼承之標的。本件耕地租約期滿後，原承租人何吳○蓮既已申請續訂租約，雖其嗣於八十三年十一月二十六日死亡，其原耕地三七五租約債權及續訂租約請求權，為其同一戶內之直系血親卑親屬何○芳，即得繼承之」，本院既明定「何○芳得繼承之」，就其事件有拘束各關係機關之效力，訴外人何○雄自無請求權可言。而承租耕地之繼承限於租期屆滿時同一戶內共同生活者或與被繼承人同一共同生活戶之時間滿六個月以上，且有耕作能力之人為限，何○雄並無租賃權或請求續租之權利。何○雄單獨申請變更登記，經調解、調處不成立，移由司法機關審理中，且本案租期屆滿租約消滅，應屬私法關係，未經法院判決確定，不得單獨申請登記。本案移由司法機關審理中，被告復核准單獨申請登記，自有違失。另原告於七十九年已通知原承租人期滿不再續約，又因積欠租額二年以上經催告終止租約，何○雄並無自耕能力，其由何○芳轉租而來，亦無承租之資格。又續訂租約發生爭執，非行政官署本於行政裁量權所能解決，縣政府之核定並無拘束出、承租人之效力，有最高法院四十八年台上字第七〇七號判例可稽，原處分顯然違法等語。惟查，本件原告前因其所有



系爭農地出租予何吳○蓮，經被告核准續訂租約至八十五年十二月三十一日，原告不服循序提起行政訴訟，案經本院八十六年度判字第二四七四號判決駁回確定。該判決理由內固記載：「耕地三七五租約為債權契約之一種，得為繼承之標的。本件耕地租期屆滿後，原承租人何吳○蓮既已申請續訂租約，雖其嗣於八十三年十一月二十六日死亡，其原有耕地三七五租約債權及續訂租約請求權，為其同一戶內之直系血親卑親屬何○芳，即得繼承之」等語，此係針對原告所指：「原租約期間屆滿後，原承租人何吳○蓮死亡，租賃關係即告消滅」之主張，而為說明其不足採取之理由。所稱：「何○芳，即得繼承之」，並非排除被繼承人何吳○蓮之其他合法繼承人不得繼承。況行政訴訟之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生；若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響。因而於理由中對之有所判斷，尚不能因判決已經確定而認此項判斷有既判力。本院前開判決所稱「何○芳即得繼承之」，並非主文所判斷之訴訟標的，即無既判力可言，自不得憑以主張何○雄無請求權之依據。按依民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條之規定，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，並無待於繼承人之主張(最高法院三十二年上字第四四二號判例參照)。耕地承租權為遺產之一部分，原承租人何吳○蓮於八十三年十一月二十六日死亡，因其他繼承人已辦理拋棄繼承，何○雄為惟一繼承人，此有戶籍謄本及臺灣嘉義地方法院八十四年度民繼字第三四號准予拋棄繼承函，附於原處分卷可稽。又耕地租約，原承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者，得否辦理租約變更登記，應以繼承人繼承時之事實為準。本件系爭耕地原承租人何吳○蓮死亡，何○雄係惟一之現耕繼承人，當然繼承系爭耕地之承租權，其申請耕地租約承租人名義變更登記，於法自屬有據。再依耕地三七五減租條例第十七條第一項之規定，耕地租約在租期屆滿前，原承租人死亡而無繼承人者，始得終止。倘由現耕繼承人繼承

承租權者，依行為時臺灣省耕地租約登記辦法第四條第三項規定，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記，復未於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記，該管鄉（鎮、市、區）公所應逕行登記。本件因原承租人何吳○蓮死亡，應辦理租約變更登記，案經嘉義縣新港鄉公所查核相關資料後，陳報被告予以核准，揆諸首揭規定，自屬有據。至於原告雖提出異議，略以：本人所有座落 鄉 段 段 號耕地出租予何吳○蓮之租賃已於民國七十九年底租期屆滿，……按租約之訂定、續訂、終止均係私法上法律關係，異議人於租期屆滿前依民法第四百五十一條之規定表示不續租，應有阻卻繼續契約之效力，復依民法第四百五十條之規定，原租約已消滅，耕地租賃依法並無續訂租約之理云云。惟耕地之租賃應優先適用耕地三七五減租條例之規定，原告依據民法而為主張，係對耕地承租權之性質有所曲解，顯無理由，原非屬租佃爭議。嘉義縣新港鄉公所於受理原告異議後，誤以租佃爭議程序進行調解、調處，復移送司法機關審判，尚有未當。何○雄既為現耕繼承人，因繼承關係而申請租約變更登記，係基於既有之租佃關係，僅就該租約之承租人辦理變更登記，被告無待司法機關之審判，而自行審查予以核備，於法並無不合。次查「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」耕地三七五減租條例第十九條第一項定有明文。本件原告原領得之自耕能力證明書，經嘉義縣新港鄉公所撤銷後，循序提起行政訴訟及再審之訴，遞經本院八十四年度判字第二一六九號、八十五年度判字第五二三號、第一四三○號判決駁回確定。上開撤銷自耕能力證明書之土地雖非本件系爭土地，然二筆土地均屬同一地段，此有各該判決可稽。其對本件系爭土地亦無自耕能力，不得收回自耕，至為明顯。又同條例第二十條規定：「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，

如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」本件系爭土地原告不得收回自耕，係依同條例第十九條第一項第一款之規定，是則何○雄申請繼續承租，應由被告逕行核定續訂租約（本院七十年度判字第九五○號判決、八十八年度判字第四○九二號判決參照），自無依同條例第十九條第二項規定交由鄉鎮公所耕地租佃委員會調處之餘地。從而本件耕地租約承租人名義變更，暨因租期屆滿續訂租約，案經嘉義縣新港鄉公所查核相關資料後，陳報被告予以核備，於法要非無據。另原告主張：已通知不再續租，原承租人積欠租金，何○雄無自耕能力，其係由何○芳轉租等，自應由原告依耕地三七五減租條例第二十六條之規定，另向當地鄉公所耕地租佃委員會申請調處等程序解決，要與本件續訂租約無關。至於原告引用本院及最高法院之判例，核與本件情形不同，不得比附援引。而行政程序法係八十八年二月三日公布，自九十年一月一日施行，不得溯及適用。綜上所述，原告主張各節均無足採。原處分洵無違誤，一再訴願決定遞予維持，俱無不合。原告起訴意旨，核無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法施行法第二條、行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 年 七 月 十 一 日